

K Ú P N A Z M L U V A

a

Zmluva o zrazení predkupného práva v prospech predávajúceho
uzavretá podľa § 588 a § 602 nasl. Občianskeho zákonníka
ďalej len „zmluva“

medzi:

Predávajúcim:

Obec Zemianska Olča

Hlavná ulica č. 583/26, 946 14 Zemianska Olča

IČO: 00 306 720, DIČ: 2021014842

zast. Ivanom Válek, starostom obce

(ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúcim:

Patrik Hipp, rod. [REDACTED]

nar. [REDACTED], r.č. [REDACTED]

trvalo bytom [REDACTED]

(ďalej len „kupujúci“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predávajúci vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor pre okres Komárno, obec Zemianska Olča, **katastrálne územie Zemianska Olča** a to pozemku:

- parcelné č. **1431/59**, reg. „C“ KN, druh pozemku záhrada vo výmere 740 m², nehnuteľnosť je zapísaná **na liste vlastníctva č. 1012** vo výlučnom vlastníctve predávajúceho v podiele 1/1.

2. Predávajúci je oprávnený predat' nehnuteľnosť uvedenú v bode 1. tohto článku zmluvy na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Zemianskej Olči č. 84/2022 zo dňa 11.08.2022.

3. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje do výlučného vlastníctva nehnuteľnosť v katastrálnom území Zemianska Olča uvedenú v článku I., bod 1. tejto zmluvy za účelom výstavby rodinného domu v obytnej zóne „Kúpeľná“. (ďalej len ako „predmet kúpy“).

Článok II.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Kúpna cena za predmet kúpy uvedený v článku I. tejto kúpnej zmluvy je v sume **15 540,- EUR** (slovom pätnásťtisíc päťstoštyridsať eur).

2. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť dohodnutú kúpnu cenu predávajúcemu v dohodnutej výške na účet vedený v Prima banke Slovensko, a.s., IBAN: **SK32 5600 0000 0009 0316 0013**, VS: 652022, najneskôr do 15 (pätnástich) dní od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

3. Ak z akéhokoľvek dôvodu nebude vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností povolený a návrh bude právoplatne zamietnutý, predávajúci je povinný vrátiť kupujúcemu celú vyplatenú kúpnu cenu do 20 (dvadsiatich) dní od právoplatnosti rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad.

4. K uvedenému spôsobu predaja a spôsobu úhrady kúpnej ceny sa kupujúci zaväzuje a predávajúci s ním súhlasí.

Článok III.

Odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy

1. Odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy sa vykoná v deň povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho podľa tejto zmluvy, pričom zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatiu dôjde týmto dňom a to bez potreby vyhotovenia preberacieho protokolu.

2. Kupujúci podpisom kúpnej zmluvy potvrdzuje, že si predmet kúpy prezrel, je mu známy jeho stav a tento kupuje ako stojí a leží.

Článok IV.

Osobitné ustanovenia a dojednania

1. Kupujúci podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet kúpy kupuje výlučne za účelom výstavby rodinného domu s tým, že sa tento zaväzuje vybudovať s max. počtom 1 (jedno) nadzemné podlažie a obytné podkrovie.

2. Kupujúci podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa oboznámil s účelom využitia pozemku v rámci územného plánu zóny „Kúpeľná“, ktorého súčasťou bude rodinný dom vybudovaný kupujúcim na pozemku tvoriaci predmet tejto zmluvy, a za uvedeným účelom sa zaväzuje, že:

- a) ním vybudovaný rodinný dom nebude mať viac ako 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie,
- b) priečenie rodinného domu od hranice pozemku z frontu ulice umiestni na vzdialenosť min. 5 m od hranice pozemku,
- c) na parkovanie motorových vozidiel vytvorí priestor na vlastnom pozemku, a to minimálne 2 plnohodnotné parkovacie miesta, do ktorých sa započítajú parkovacie miesta vybudované v garáži,
- d) výška oplatenia max. 1,8 m, zo strany ulice vybudovať oplatenie s priehľadnosťou min. 50%, z bočnej strany pozemku, ktorá susedí s ulicou (nárožný pozemok) vybudovať min. 10 m od rohu priehľadnosť plota 50%,
- e) strecha šikmá, sedlová alebo pultová, min. sklon 18%, výška hrebeňa strechy max. 8 m,
- f) vzdialenosť rodinného domu od susedného pozemku min 2 m,
- g) vzdialenosť medzi susednými rodinnými domami min. 7 m,
- h) vzdialenosť garáže od susedného pozemku min. 2 m, nie je potrebné dodržať vzdialenosť 7 m od susedného rodinného domu,
- i) zastavanosť pozemku max. 35% plochy pozemku,
- j) podiel plochy zelene min. 50 % plochy pozemku,
- k) odvodnenie pozemku výlučne na vlastný pozemok,
- l) septik umiestniť pred rodinný dom medzi uličnou a stavebnou čiarou,

- m) podať žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu rodinného domu alebo radového rodinného domu najneskôr do 2 rokov od podpisu tejto zmluvy,
- n) všetky stavebné práce súvisiace s výstavbou rodinného domu s príslušenstvom vrátane oplozenia a konečnej úpravy až po právoplatné rozhodnutie o dokončení stavby – kolaudácia uskutočniť najneskôr do 5 rokov od podpisu tejto zmluvy.

3. Pre prípad ak kupujúci poruší ktorýkoľvek zo záväzkov dohodnutých v bode 2. písmena m) alebo n) tohto článku zmluvy, si zmluvné strany dohodli sankciu vo forme zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- EUR (slovom päťtisíc euro) za každé jedno porušenie. Zmluvná pokuta je splatná na výzvu predávajúceho v lehote 30 dní od obdržania výzvy, pričom za kvalifikovanú výzvu sa považuje akákoľvek písomná forma doručenia formou emailu alebo poštou.

4. Pri plnení povinností vyplývajúcich z tohto článku zmluvy poskytne predávajúci kupujúcemu nevyhnutnú súčinnosť.

5. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú doporučene s doručenkou do vlastných rúk na adresu kupujúceho uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne inú adresu kupujúcim písomne oznámenú. Ak je písomnosť takto doručovaná, považuje sa za doručenie piaty (5.) deň nasledujúci po dni odoslania, v ostatných prípadoch sa uplatnia všeobecné zásady o doručovaní.

6. Predávajúci týmto prehlasuje, že:

a) je oprávnený s predmetom kúpy nakladať, podpísať túto zmluvu a plniť záväzky v nej uvedené,

b) na predmete prevodu neviazu žiadne právne vady, ťarchy, dlžoby, vecné bremená, práva tretích osôb alebo iné obmedzenia budúcich vlastníckych práv kupujúceho,

c) nevykoná žiadne právne ani faktické úkony, ktoré budú mať, alebo by mohli mať za následok vznik takýchto väd, ťarch, dlžôb, vecných bremien, alebo iných obmedzení budúcich vlastníckych práv kupujúci,

d) nehnuteľnosti nie sú v čase podpisu tejto zmluvy a ani v budúcnosti nebudú predmetom inej ako tejto zmluvy, na základe ktorej by vlastnícke a užívacie práva k nehnuteľnostiam v plnom rozsahu alebo v čiastočnom rozsahu, nadobudla akákoľvek iná osoba ako kupujúci,

e) nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom prevodu podľa tejto zmluvy nie sú predmetom žiadneho súdneho sporu, výkonu rozhodnutia, exekučného konania alebo dedičského konania.

Článok V.

Spracúvanie osobných údajov

1. Spracúvanie osobných údajov v zmluve je nevyhnutné na plnenie zmluvy, ktorej zmluvnou stranou je dotknutá osoba podľa Čl. 6 odseku 1 písmena b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 zo dňa 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len „Nariadenie GDPR“).

2. Osobné údaje kupujúceho nehnuteľností v rozsahu: *meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, štátna príslušnosť a číslo bankového účtu*, budú spracúvané podľa § 588 Občianskeho zákonníka a podľa § 42 odseku 2 písmena a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

3. Spracúvanie telefónneho čísla, resp. e-mail adresy je nevyhnutné na účely oprávnených záujmov prevádzkovateľa podľa Čl. 6 odseku 1 písmena f) Nariadenia GDPR pre komunikáciu s dotknutou osobou pred uzatvorením zmluvy.
4. Osobné údaje budú po podpise zmluvy v zmysle zákona poskytnuté katastru nehnuteľností.
5. Osobné údaje uvedené v zmluve budú spracúvané celých 10 rokov nasledujúcich po roku, ktorého sa týkajú.

Článok VI.

Vedľajšie dojednanie ku kúpnej zmluve

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci ako povinný z predkupného práva zriaďuje **predkupné právo v prospech predávajúceho** ako oprávneného z predkupného práva viažuce sa na celý predmet kúpy podrobne špecifikovaný v Čl. I. bode 1. tejto zmluvy, a to na dobu určitú do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na rodinný dom alebo radový rodinný dom umiestnený na predmete kúpy. O výmaz predkupného práva požiada príslušný okresný úrad, katastrálny odbor predávajúci na základe žiadosti kupujúceho po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia, a to do 60 dní od predloženia žiadosti kupujúcim.
2. Toto predkupné právo zriaďujú zmluvné strany v zmysle § 602 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ako vecné právo a pôsobí aj voči právny nástupcom zmluvných strán.
3. Predkupné právo bude zapísané v časti „C-Ťarchy“ na liste vlastníctva a nadobudne účinnosť dnom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Komárno, Katastrálny odbor o jeho povolení.
4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade, ak kupujúci bude chcieť v budúcnosti predmet kúpy definovaný v Čl. I. bode 1. tejto zmluvy predať alebo inak scudziť bude povinný ponúknuť predmet kúpy predávajúcemu za rovnakých podmienok a za rovnakú kúpnu cenu za ktorú predmet kúpy nadobudol od predávajúceho, a to aj v prípade, ak do predmetu kúpy boli investované finančné prostriedky a predmet prevodu zmenil svoj charakter, okrem prípadu ak kupujúci scudzí pozemok a tretia osoba (nadobúdateľ pozemku) sa obci písomne zaviazne prevziať záväzky kupujúceho uvedené v článku IV bode 2. (ohľadne výstavby domu) a zaviazne sa plniť prípadné sankcie, na ktoré vznikne obci nárok pre nedodržanie ustanovenia článku IV bodu 3., kedy sa obec zaväzuje svoje predkupné právo nevyužiť.
5. Doba do kedy sa bude predaj uskutočňovať nebude určená podľa § 605 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ale bude stanovená na základe dohody zmluvných strán v dĺžke 4 mesiacov počas ktorých predávajúci musí vyplatiť kúpnu cenu za predmet kúpy v prospech kupujúceho inak predkupné právo zanikne.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom podpísania jej účastníkmi. Do povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sú účastníci tejto zmluvy viazaní v zmluve prejavenu vôľou a svojimi podpismi na tejto zmluve. Táto zmluva nadobúda

účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle predávajúceho. Účinky prevodu vlastníckeho práva k predmetu prevodu nastávajú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.

2. Podľa tejto zmluvy sa vykoná vklad vlastníckeho práva a vklad predkupného práva do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Komárno, katastrálnom odbore.

3. Predávajúci vyhlasuje že má k nadobudnutiu predmetu kúpy riadny právny titul a všetky práva potrebné na nakladanie s predmetom kúpy.

4. Náklady spojené s vyhotovením tejto zmluvy a poplatky za vklad do katastra nehnuteľností (návrh na vklad vlastníckeho práva a návrh na vklad predkupného práva) znáša v plnej výške kupujúci.

5. Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto zmluvy je, alebo sa stane neplatným či neúčinným, neplatnosť či neúčinnosť tohto ustanovenia nebude mať za následok neplatnosť zmluvy ako celku ani iných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ je takéto neplatné či neúčinné ustanovenie oddeliteľné od zvyšku zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú takéto neplatné či neúčinné ustanovenie nahradiť novým platným a účinným ustanovením, ktoré svojim obsahom bude čo najvernejšie zodpovedať podstate a zmyslu pôvodného ustanovenia.

6. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme a podpísané obidvoma zmluvnými stranami na tej istej listine.

7. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, najmä § 588 a nasl. v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

8. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (troch) rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každá zmluvná strana a jeden rovnopis zmluvy bude použitý na vykonanie konverzie zmluvy do elektronickej podoby a následne k podaniu elektronickému návrhu na vklad do katastra nehnuteľností a zároveň zostane uložený v spise v advokátskej kancelárii JUDr. Zuzany Smatanovej, advokátky, so sídlom Nádvorie Európy, Estónsky dom č. 36, 945 01 Komárno.

9. Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá na základe udeleného splnomocnenia JUDr. Zuzana Smatanová, advokátka, so sídlom Nádvorie Európy, Estónsky dom č. 36, 945 01 Komárno najneskôr nasledujúci pracovný deň po obdržaní písomného potvrdenia od predávajúceho o pripísaní finančných prostriedkov podľa Článku II. tejto zmluvy na ich jeho účet v plnej výške.

Predávajúci sa zaväzuje odoslať JUDr. Zuzane Smatanovej, advokátke na email: zuzanasmatanova2@gmail.com potvrdenie bezodkladne, najneskôr však nasledujúci pracovný deň po pripísaní finančných prostriedkov podľa Článku II. tejto zmluvy na jeho účet.

10. Účastníci zmluvy splnomocňujú JUDr. Zuzanu Smatanovú, advokátku, so sídlom Nádvorie Európy, Estónsky dom č. 36, 945 01 Komárno na vykonanie konverzie listinného dokumentu do elektronickej podoby, podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností elektronicke so zaručeným elektronickým podpisom, prijímať

doručované rozhodnutia a iné písomnosti, podávať opravné prostriedky a vzdávať sa ich, opravovať v tejto zmluve chyby v písaní a počítaní, ako aj iné zrejme nesprávnosti, ako i podpisovať zmeny a dodatky ku tejto kúpnej zmluve súvisiace s odstránením chýb v písaní, počítaní a iných zrejmych nesprávností. JUDr. Zuzana Smatanová, advokátka svojím vlastnoručným podpisom na tejto zmluve splnomocnenie prijíma.

11. JUDr. Zuzana Smatanová, advokátka, upozornila účastníkov zmluvy na platobné podmienky dohodnuté v článku 3 tejto zmluvy. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sa oboznámili s týmito podmienkami a že JUDr. Zuzana Smatanová, advokátka, so sídlom Nádvorie Európy, Estónsky dom č. 36, 945 01 Komárno ich oboznámila s tým, že má s poisťovňou Kooperativa a.s. uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú výkonom povolania na sumu 300.000,- EUR.

12. Účastníci zmluvy poverili vyhotovením tejto zmluvy JUDr. Zuzanu Smatanovú, advokátku. JUDr. Zuzana Smatanová.

13. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú. Účastníci zmluvy zároveň prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.

V Zemianskej Olči, dňa 25.08.2022

Predávajúci:

Kupujúci:

Obec Zemianska Olča
zast. Ivanom Válek, starostom obce

Patrik Hipp

DOLOŽKA O AUTORIZÁCII

Vyhlasujem, že som zmluvu autorizovala podľa § 1a ods. 1 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (Živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 304/2009 Z.z.

Zmluva obsahuje 6 listov a 7 popísaných strán

V Zemianskej Olči, dňa 25.08.2022

JUDr. Zuzana Smatanová
advokátka

JUDr. Zuzana SMATANOVÁ

advokátka
Karmárna, Na dvorě Evropy č. 36
DIČ: 072053312
ICO: 42 368 545

JUDr. Zuzana SMATANOVÁ
advokátka
Karmárna, Na dvorě Evropy č. 36
DIČ: 072053312
ICO: 42 368 545